

les Zones de protection
du
patrimoine
architectural,
urbain et **paysager**
ZPPAUP

Français

AVANT-PROPOS

Ce guide, très attendu, se veut un ouvrage de référence à destination prioritairement des élus, mais également de l'ensemble des acteurs concernés par la protection, la gestion et la mise en valeur du patrimoine à travers la procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.).

Conçu à l'initiative de la direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la culture et de la communication, cet ouvrage a été élaboré en relation avec la direction de la nature et des paysages du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement et l'association nationale des architectes des bâtiments de France.

Ce document a pour ambition de répondre à l'un des objectifs visés par les textes régissant la procédure de Z.P.P.A.U.P. instituée dans le contexte de la décentralisation : sensibiliser les élus, les associations, les habitants sur la réalité culturelle et sociale d'un patrimoine vécu au quotidien, et l'intérêt d'assurer de manière dynamique, pertinente et sensible sa protection et sa mise en valeur, notamment par la mise en place d'une Z.P.P.A.U.P.

Il veut également montrer les liens et les prolongements que ce dispositif moderne de coopération entre l'État, garant de la protection du patrimoine national, et les communes, responsables de l'urbanisme sur leurs territoires, peut avoir avec d'autres politiques de réhabilitation, d'animation et de développement local.

SOMMAIRE

I - Qu'est-ce qu'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ? 3

Une démarche partenariale de reconnaissance culturelle
Un document contractuel de référence et d'aide à la décision
Un mode de gestion consensuel du territoire

II - La démarche 5

Définition des enjeux et des objectifs
Identification du patrimoine : des patrimoines très diversifiés
Délimitation d'un périmètre adapté : des périmètres à géométrie variable
Rédaction d'un corps de règles

III - Les acteurs et les partenaires 7

La municipalité et les habitants
L'architecte des bâtiments de France
L'équipe chargée de l'étude
La direction régionale des affaires culturelles
Les autres services compétents

IV- Les modalités de la démarche :	
procédure et financement	10

Chronologie de la procédure	11
--	-----------

V - Gestion de la Z.P.P.A.U.P.	12
---	-----------

- Z.P.P.A.U.P. et documents d'urbanisme
- Z.P.P.A.U.P. et autres servitudes de protection :
 - les abords de monuments historiques
 - les monuments historiques
 - les sites
 - les secteurs sauvegardés
- Régime des autorisations de travaux
- Possibilité de recours
- Consultance architecturale

VI - Les actions opérationnelles :	
avantages fiscaux et aides financières	16

- Le périmètre de restauration immobilière
- Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- Les travaux d'intérêt architectural

- Les ravalements de façades
- Les aménagements urbains

VII - Articulation avec d'autres démarches :	18
villes et pays d'art et d'histoire, pôles d'économie du patrimoine, parcs naturels régionaux	

VIII - À qui s'adresser ?	19
--	-----------

IX - Bibliographie	19
---------------------------------	-----------

- Textes officiels
- Ouvrages

X - Légendes des illustrations	21
---	-----------

I – Qu'est-ce qu'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?

Cette procédure a été instituée dans le cadre de la loi du 7 janvier 1983, articles 70 à 72, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État et complétée par la loi du 8 janvier 1993, article 6, sur la protection et la mise en valeur des paysages. Dans le cadre de cette nouvelle répartition des compétences, la politique de l'urbanisme local a été décentralisée au profit des communes et le rôle de l'État réaffirmé quant aux politiques ayant valeur d'enjeux nationaux, tel le patrimoine.

Dès l'origine, la création de la procédure des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) a été de répondre au souci de simplifier et de rationaliser le système des protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti d'un même territoire. Pour cette raison, l'un des principaux objectifs de cette procédure est de pallier certaines des insuffisances de la protection des abords de monuments historiques.

La politique des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager relève de la compétence du ministère de la culture et de la communication, à l'exception des Z.P.P.A.U.P. exclusivement paysagères qui relèvent de la compétence du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Une démarche partenariale de reconnaissance culturelle

La mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est une démarche partenariale entre l'État, représenté par le préfet assisté par l'architecte des bâtiments de France, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine, notion dont le champ n'a cessé de s'étendre ces dernières décennies et qui constitue un lien privilégié entre passé, présent et avenir.

Cette démarche moderne et originale de coopération, qui trouvait déjà ses prolongements dans le cadre de la convention de Grenade signée en 1985 par le Conseil de l'Europe intégrant la conservation du patrimoine dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme, s'inscrit aujourd'hui totalement et plus que jamais dans les politiques nationales récemment affirmées (loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale et loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains)

encourageant l'intercommunalité autour de projets globaux d'aménagement et de développement durable de l'espace.

Un document contractuel de référence et d'aide à la décision

Cette démarche se concrétise à travers un document négocié qui comprend, premièrement, un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de la zone de protection ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; deuxièmement, un corps de règles constitué de prescriptions et de recommandations qui orientent les interventions au regard du contexte général ou particulier des lieux ; troisièmement, un document graphique portant la délimitation de la zone. Une fois approuvé après enquête publique, ce document est opposable au tiers en tant que servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme, notamment aux plans locaux d'urbanisme.

Un mode de gestion consensuel du territoire

Sur la base du document adopté conjointement par l'État et par la ou les communes concernées, la gestion des transformations de l'espace, bâti ou non, se fait désormais en référence à ce document. Ainsi, tous travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale lors du dépôt d'une déclaration de travaux, d'un permis de construire ou de démolir. Cette autorisation est accordée par le maire après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France dans le respect du règlement et de l'esprit de la Z.P.P.A.U.P.

II – La démarche

Définition des enjeux et des objectifs

La démarche consiste, dans un premier temps, à identifier les enjeux patrimoniaux sur le territoire d'une ou de plusieurs communes, puis à fixer les objectifs à atteindre pour assurer la protection du patrimoine et mettre en œuvre les modalités d'une gestion raisonnée en fonction de la spécificité des lieux.

Identification du patrimoine : des patrimoines très diversifiés

L'étude du patrimoine passe par son identification, qu'il soit bâti ou non, urbain ou rural, ancien ou récent, majeur ou ordinaire, aggloméré ou dispersé, homogène ou disparate et qu'il y ait ou non présence de monument historique. Cette identification s'opère à la fois à travers l'observation et le repérage sur le terrain des éléments patrimoniaux et l'analyse historique des lieux qui permet d'appréhender l'organisation spatiale entre les édifices et les espaces publics, les cours privées, les jardins, les perspectives, les cônes de vue, le paysage environnant. Outre les qualités intrinsèques de ces espaces, l'étude doit également révéler leur rôle et les rapports qu'ils

entretiennent entre eux. Cette "radiographie" des lieux doit faire apparaître, dans toute leur diversité, les caractéristiques à partir desquelles peut s'établir une hiérarchie entre les éléments du patrimoine à conserver, ceux pouvant être modifiés, ceux qui mériteraient d'être réhabilités, voire restitués à l'occasion d'un projet, évaluation qui implique des choix raisonnés et partagés tant par la commune que par l'État. Ces éléments de connaissance du cadre bâti et non bâti doivent également servir de référence aux futurs projets d'aménagements et de créations contemporaines.

Délimitation d'un périmètre adapté : des périmètres à géométrie variable

De cette mise en lumière de l'identité patrimoniale des lieux découlera la délimitation de la zone de protection dont le champ géographique doit répondre à une logique urbaine, architecturale et paysagère de protection et de mise en valeur. En fonction des caractéristiques locales, le périmètre peut être continu ou discontinu ; il peut comprendre une aire centrale et des écarts qui correspondent à une adaptation fine aux particularités du territoire.

Rédaction d'un corps de règles

Afin d'assurer la bonne gestion et la mise en valeur des éléments patrimoniaux ainsi identifiés et classifiés, il est nécessaire que soit rédigé un corps de règles dont le contenu est approuvé par la commune et par l'État. Ce corps de règles porte sur l'aspect architectural, les matériaux, les implantations des constructions, les volumes, les hauteurs, les plantations, etc. Il comprend des prescriptions qui s'imposent aux pétitionnaires ainsi que des recommandations qui permettent d'orienter des choix de restauration ou d'aménagement sur lesquelles se fondera l'architecte des bâtiments de France pour donner son avis. Les règles générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire concerné peuvent être complétées par des règles particulières propres à certains secteurs de la Z.P.A.U.P.

La possibilité de tester le règlement, avant enquête publique, est gage d'une bonne adéquation entre objectifs à atteindre et moyens à mettre en œuvre pour assurer une gestion réaliste du patrimoine.

III – Les acteurs et les partenaires

L'étude est conduite sous l'autorité du maire en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France. Son suivi est assuré par un groupe de travail composé à l'instigation du maire. Ce groupe, qui réunit les acteurs - notamment la municipalité, l'architecte des bâtiments de France, les chargés d'étude - ainsi que les partenaires concernés (direction régionale des affaires culturelles, direction départementale de l'équipement, direction régionale de l'environnement, etc.), a pour rôle d'analyser, d'enrichir puis d'entériner les propositions élaborées par l'équipe chargée de l'étude.

La municipalité et les habitants

La municipalité, représentée par le maire, mais également les élus et les services techniques chargés de l'urbanisme sont les acteurs principaux tout au long de l'élaboration de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. La responsabilité de la commune est totalement engagée lorsqu'elle prend la décision, par délibération du conseil municipal, de la mise en place d'une telle démarche et qu'elle doit donner son accord final pour la création de la zone de protection. La volonté et l'investissement de la commune sont donc décisifs et essentiels pour qu'une

telle démarche soit menée à bonne fin.

Si l'architecte des bâtiments de France assiste la municipalité dans la gestion des dossiers une fois la Z.P.P.A.U.P. créée, il n'en demeure pas moins que c'est à la municipalité de la faire vivre, de communiquer et de s'en servir comme document de référence. À cet effet, la mise en place d'une consultance architecturale est vivement conseillée afin d'assurer une bonne gestion du territoire (voir *infra*).

Les habitants, au travers ou non des associations, sont, comme connaisseurs et usagers des lieux étudiés, de précieux partenaires. C'est à eux que s'imposeront les prescriptions de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Aussi, leur nécessaire sensibilisation en les associant à l'élaboration du document ne peut être que la garantie d'un développement durable de qualité de l'environnement bâti et non bâti. En ce sens, la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager se révèle être un véritable outil pédagogique de découverte et de connaissance, voire de redécouverte, de reconnaissance et d'appropriation du patrimoine, témoin de l'identité culturelle d'une communauté dans sa richesse et sa personnalité.

L'architecte des bâtiments de France

Au sein du service départemental de l'architecture et du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France est, en raison de ses qualités d'expert du patrimoine et de l'architecture, chargé par l'État de la gestion des espaces protégés suivants : abords de monuments historiques, secteurs sauvegardés, sites classés et inscrits et zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Il est, à ce titre et par sa bonne connaissance du terrain, l'autre acteur principal pour la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Il accompagne la municipalité tout au long de l'élaboration du document sur lequel il aura à fonder ses avis conformes pour tous travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles ou du paysage.

L'équipe chargée de l'étude

L'équipe chargée de l'étude de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est composée généralement d'un architecte libéral, et, selon la spécificité des lieux à étudier, d'un urbaniste,

paysagiste, historien de l'art, archéologue, ethnologue, économiste, ou de tout autre spécialiste en tant que de besoin. Après avoir identifié et analysé le patrimoine, cette équipe doit élaborer des propositions de gestion soumises et discutées au sein du groupe de travail.

La direction régionale des affaires culturelles

La direction régionale des affaires culturelles, à travers ses services patrimoniaux – inventaire, monuments historiques, archéologie, ethnologie – est un partenaire précieux qui peut apporter son concours scientifique et technique sur le plan de la connaissance du territoire et de la méthodologie d'approche, d'analyse et de restitution de ce même territoire. Le conseiller pour l'architecture assure en son sein la coordination de la politique régionale des Z.P.P.A.U.P.

Gestionnaire des subventions de l'État qui participe au financement des études, la direction régionale des affaires culturelles assure l'élaboration et le suivi administratifs des dossiers de Z.P.P.A.U.P., notamment leur présentation devant la commission régionale du patrimoine et des sites.

La commission régionale du patrimoine et des sites

Placée sous l'autorité du préfet de région et composée de trente membres (représentants des administrations de la culture, de l'environnement et de l'équipement, élus, personnalités scientifiques et représentants d'associations), la commission régionale du patrimoine et des sites est chargée d'émettre un avis sur les projets de création de zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ainsi que sur les propositions d'inscription et de classement d'édifices au titre des monuments historiques. Elle est également amenée à se prononcer sur les demandes d'autorisations de travaux en espaces protégés, notamment en Z.P.P.A.U.P., en cas de recours contre l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les autres services compétents

La Z.P.P.A.U.P. étant une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme, notamment aux plans locaux d'urbanisme, il est utile d'associer à l'étude la direction départementale de l'équipement.

De même, pour tout ce qui touche à l'espace paysager, la direction régionale de l'environnement ainsi que la direction départementale de l'agriculture et de la forêt sont des partenaires privilégiés responsables de la gestion de l'aménagement du territoire.

Selon les enjeux identifiés et la spécificité des lieux étudiés, tout autre service, telles par exemple les chambres consulaires, peut être associé en tant que de besoin.

IV – Les modalités de la démarche : procédure et financement

La décision d'engager une étude de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager appartient au conseil municipal. Celui-ci choisit le ou les chargés d'étude après mise en concurrence simplifiée ou selon la procédure d'appel d'offres, ouvert ou restreint, obligatoire pour un montant supérieur à 200 000 euros HT.

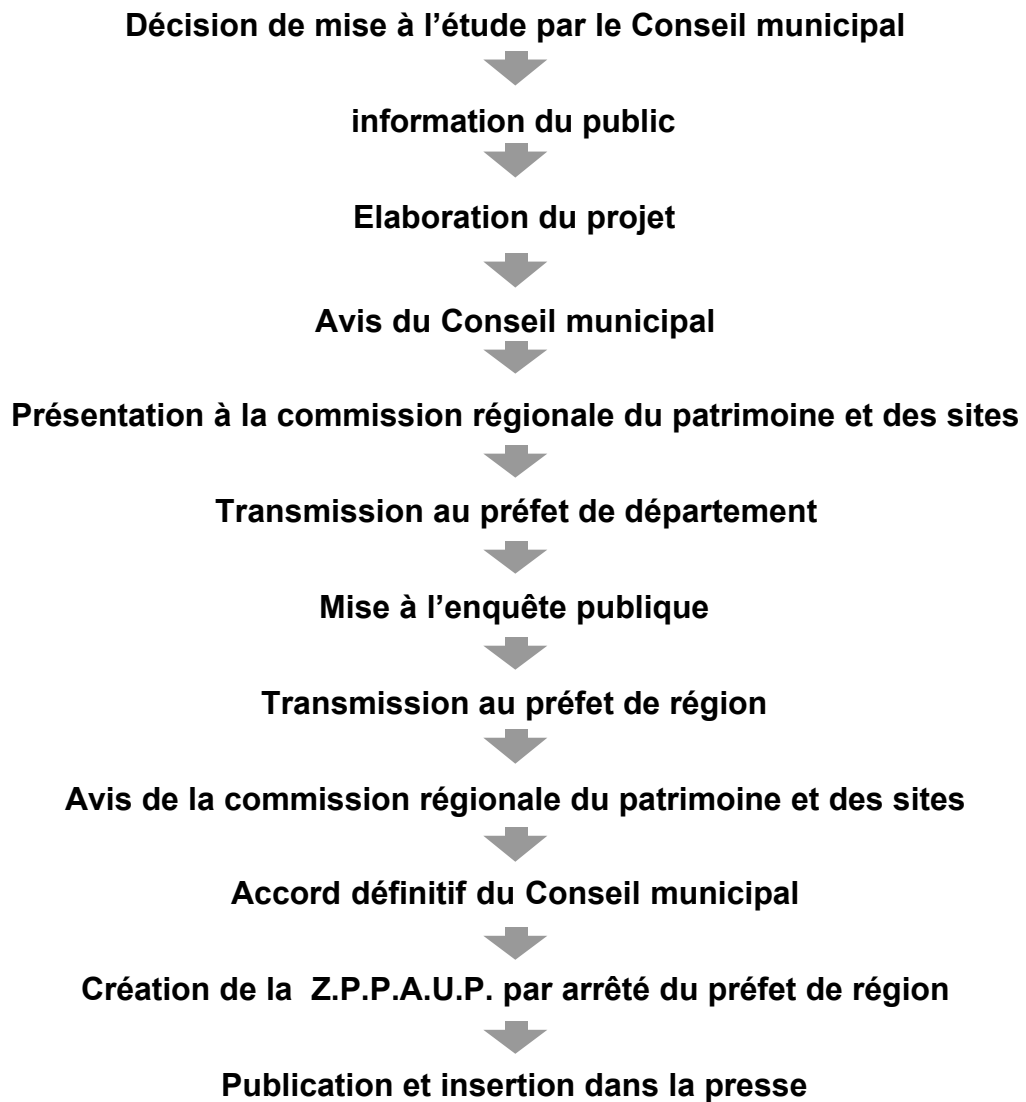
Le financement

Le financement de l'étude est assuré par la commune, maître d'ouvrage, qui reçoit une subvention de l'État via des crédits gérés par la direction régionale des affaires culturelles. Le montant de cette subvention correspond généralement à la moitié du coût global de l'étude. D'autres subventions venant de l'Union européenne et des collectivités territoriales peuvent être octroyées en fonction des politiques menées par les Conseils régionaux et généraux.

La Z.P.A.U.P. étant une servitude d'utilité publique, le dossier doit être soumis à enquête publique selon les modalités du code de l'expropriation. Cette

consultation de la population est l'occasion d'organiser des réunions publiques d'information ainsi qu'une exposition présentant les résultats de l'étude. Au vu des conclusions du commissaire enquêteur accompagnées de l'avis du conseil municipal et de l'avis de synthèse des services concernés, la commission régionale du patrimoine et des sites se prononce sur le dossier de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. À l'issue de cette consultation de la commission régionale et de l'accord final du conseil municipal, le préfet de région prend l'arrêté de création de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Celle-ci prend ses effets juridiques dès lors qu'elle est publiée au recueil départemental des actes administratifs, mentionnée dans deux journaux locaux et annexée aux documents d'urbanisme.

La procédure



V – Gestion de la Z.P.P.A.U.P.

Z.P.P.A.U.P. et documents d'urbanisme

La Z.P.P.A.U.P. étant une servitude d'utilité publique au sens de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme, le document, une fois approuvé, est annexé au plan local d'urbanisme (P.L.U.), anciennement plan d'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique étant immédiatement opposables, il convient donc de veiller à la cohérence et à la complémentarité de l'ensemble des règles, en évitant que le plan local d'urbanisme et la servitude de Z.P.P.A.U.P. ne contiennent des dispositions contradictoires. Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. complètent et précisent celles du P.L.U., notamment en termes qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur, les espaces libres ; toutefois elles ne doivent pas être fondues dans le règlement du P.L.U. Les deux documents, P.L.U. et Z.P.P.A.U.P., doivent en effet garder leur propre autonomie étant de nature différente sur le plan juridique. Alors que le P.L.U. peut être modifié ou mis en révision sur simple délibération du conseil municipal, la Z.P.P.A.U.P. ne peut être révisée - mais non modifiée – qu'avec le nécessaire accord de l'État. Néanmoins, pour des raisons de gestion cohérente du territoire, les deux documents, outre qu'ils doivent être compatibles - ce qui entraîne bien souvent une modification, voire une révision

du plan local d'urbanisme -, doivent parfaitement s'articuler, notamment grâce à des renvois explicites de l'un à l'autre.

En l'absence de P.L.U., le règlement national d'urbanisme s'applique. La mise en place d'une Z.P.P.A.U.P. peut être alors l'occasion d'élaborer une carte communale qui peut ensuite aboutir à l'établissement d'un P.L.U.

Z.P.P.A.U.P. et autres servitudes de protection Les abords de monuments historiques

Afin de répondre à la volonté de gérer de façon cohérente et en partenariat le patrimoine naturel et bâti d'un même territoire, l'un des principaux objectifs de la création de la procédure des Z.P.P.A.U.P. a été d'améliorer le dispositif des abords de monuments historiques. Cette notion d'abords correspond à l'idée qu'un édifice protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques est indissociable de son environnement proche. Aussi, toute protection - inscription ou classement - d'un bâtiment au titre de cette loi engendre systématiquement autour de celui-ci un périmètre de cinq cents mètres au sein duquel tous

travaux de construction, démolition, transformation, déboisement, sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Aussi, la mise en place d'une Z.P.P.A.U.P. permet-elle de suspendre les effets de la servitude des abords en créant un nouveau contour qui prend en compte la spécificité des lieux accompagné d'un ensemble de règles pour assurer la gestion cohérente des espaces.

Les monuments historiques

En revanche, la création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est sans incidence sur la gestion même des immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques qui demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisations de travaux.

Les sites

Comme elle donne des orientations et définit un cahier de gestion de l'espace, la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager remplace les zones de protection du titre III instituées par la loi du 2

mai 1930 et suspend les effets des sites inscrits au titre de cette même loi (articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement) dès lors qu'ils sont compris dans son périmètre.

En revanche, les sites classés conservent leur propre régime d'autorisation de travaux demeuré de la compétence de l'État, soit au niveau du ministre chargé des sites pour les permis de construire, les permis de démolir et les travaux d'importance, soit au niveau du préfet de département. Pour des raisons de cohérence de gestion, il est recommandé d'assurer la complémentarité des protections, à savoir de ne pas inclure un site classé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Les secteurs sauvegardés

En termes de complémentarité, la Z.P.P.A.U.P. peut utilement accompagner un secteur sauvegardé, document d'urbanisme dont les objectifs, fixés par la loi du 4 août 1962 (articles L. 313-1 à L. 313-3, R 313-1 à R 313-23 du Code de l'urbanisme), sont la sauvegarde et la mise en valeur de centres anciens au patrimoine architectural et urbain particulièrement important. Les quartiers d'urbanisation plus récente, les

faubourgs, le paysage environnant qui prolongent ces centres historiques peuvent être gérés par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager qui, *a contrario* du secteur sauvegardé, n'a pas vocation à prendre en compte les intérieurs d'immeubles. Une Z.P.P.A.U.P. peut également préfigurer un secteur sauvegardé.

Régime des autorisations de travaux

Lorsque la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est créée, tous travaux de construction, de démolition, de déboisement et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation selon les dispositions du Code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le maire lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé (sinon par le préfet), après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France fondé sur les prescriptions et les recommandations de la Z.P.P.A.U.P.

Pour ce qui concerne la publicité, la loi du 29 décembre 1979 (articles L. 581-1 à L. 581-45) interdit toute

publicité dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Toutefois, il peut être dérogé à cette règle par l'institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte élaborée sous la conduite du maire parallèlement à la mise en place de la Z.P.P.A.U.P. Quant aux enseignes, elles sont soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des bâtiments de France au titre de la loi précitée.

Possibilité de recours

En cas de désaccord entre le maire et l'architecte des bâtiments de France pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, le maire peut solliciter l'avis du préfet de région qui consulte au préalable la commission régionale du patrimoine et des sites. L'avis du préfet se substitue alors à celui de l'architecte des bâtiments de France.

Le ministre de la culture peut en outre évoquer tout dossier d'autorisation de travaux dont l'architecte des bâtiments de France ou le préfet de région est saisi.

Consultance architecturale

La mise en place d'une consultance architecturale confiée soit à l'un des membres de l'équipe chargée de l'étude de Z.P.A.U.P., soit à tout autre professionnel ayant des compétences en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager, permet d'assurer une gestion suivie et cohérente du territoire.

VI – Les actions opérationnelles : avantages fiscaux et aides financières

La mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ne prend tout son sens que dans une dynamique de mise en valeur du territoire concerné à travers une politique de développement local. La Z.P.P.A.U.P. constitue alors l'un des documents de référence qui guide les différentes actions qui peuvent être engagées conjointement et offre des avantages financiers (subventions, défiscalisations).

Le périmètre de restauration immobilière

Le périmètre de restauration immobilière, procédure d'aménagement dont l'objectif est de favoriser la réhabilitation complète d'immeubles vétustes, est un outil de revalorisation d'un secteur qui peut s'inscrire dans une stratégie plus globale de revitalisation de tout un quartier grâce à son mécanisme juridiquement contraignant. Ainsi, à compter de la création de la Z.P.P.A.U.P. et au sein d'un périmètre délimité par délibération du conseil municipal, les travaux de restauration complète par immeuble concerné font l'objet d'une déclaration d'utilité publique et sont soumis à une autorisation spéciale de travaux délivrée par le préfet. La nature de ces travaux doit être conforme aux prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.,

compatible avec ses recommandations et avoir reçu le visa de l'architecte des bâtiments de France.

L'initiative de ces travaux revient soit à la collectivité publique, soit à un établissement public d'aménagement, soit à une société d'économie mixte chargée de l'opération par convention ou concession, soit à un organisme d'habitation à loyer modéré habilité à réaliser des opérations d'aménagement ou encore à des propriétaires qui possèdent un immeuble complet ou groupés en association foncière urbaine.

Les travaux de restauration immobilière entrepris par les propriétaires bailleurs s'engageant à louer les locaux à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de six ans, bénéficient d'un régime fiscal privilégié : ils peuvent être inclus dans les charges foncières, les déficits fonciers étant alors déductibles, sans limite de plafond, du revenu global des personnes physiques.

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

En Z.P.P.A.U.P., ce dispositif incitatif peut être utilisé comme volet opérationnel cohérent de traitement et de

revitalisation de l'habitat. Il peut venir également en complément d'un périmètre de restauration immobilière. Une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat en Z.P.P.A.U.P. gagne beaucoup à intégrer un volet patrimonial élaboré à l'appui des éléments de connaissance et des prescriptions établis par la Z.P.P.A.U.P., volet pour lequel un document-cadre a été édité par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

Les travaux d'intérêt architectural

Les subventions octroyées aux propriétaires bailleurs par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat peuvent en outre être déplafonnées au titre des travaux d'intérêt architectural sur la base d'un dossier visé par le service départemental de l'architecture et du patrimoine, même hors opération programmée d'amélioration de l'habitat.

De même, l'État peut octroyer des subventions aux bailleurs sociaux pour les aider à prendre en compte les surcoûts liés au respect de la qualité architecturale des bâtiments dans les opérations d'acquisition-amélioration et dans les travaux de réhabilitation.

Les ravalements de façades

Dans le cadre de la prise de conscience de l'intérêt et de la qualité architecturale du bâti, la municipalité peut inciter les propriétaires, bailleurs ou occupants, à entreprendre des travaux de ravalement par le biais de subventions que peuvent abonder d'autres collectivités – conseil général, conseil régional.

Les aménagements urbains

La mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est l'occasion de requalifier et de mettre en valeur des lieux dégradés, notamment des espaces publics appropriables par tout un chacun. De tels travaux d'aménagement peuvent, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, être subventionnés grâce à des crédits gérés par la direction régionale des affaires culturelles.

VII – Articulation avec d'autres démarches

Les villes et pays d'art et d'histoire

L'existence d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sur le territoire d'une ou de plusieurs communes constitue indéniablement une reconnaissance de qualité susceptible de renforcer l'attractivité touristique des lieux. Des réseaux nationaux, comme celui des " Villes et pays d'art et d'histoire ", peuvent inciter la ou les communes à mettre en place une Z.P.P.A.U.P., et réciproquement. Il en est de même pour des réseaux régionaux comme celui des " petites cités de caractère ".

Le label " Villes et pays d'art et d'histoire " est attribué par le ministère de la culture et de la communication aux collectivités qui s'engagent à valoriser et faire connaître leur patrimoine à travers des actions de sensibilisation se traduisant notamment par la mise en place d'expositions et de circuits de visites-découvertes confiés à des animateurs du patrimoine et à des guides-conférenciers recrutés sur sélection conjointe du ministère et des collectivités.

Les pôles d'économie du patrimoine

La création d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut trouver des

prolongements dans des politiques locales de développement tels que les pôles d'économie du patrimoine initiés par la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale. Fondées sur une logique territoriale de développement économique global, les démarches de projet doivent être structurées à partir du patrimoine au sens large du terme, c'est-à-dire au-delà de la seule évocation historique, architecturale ou ethnographique, et doivent associer l'ensemble du corps social local et du tissu économique.

Les parcs naturels régionaux

La mise en place de Z.P.P.A.U.P. peut également s'inscrire au sein de la politique des parcs naturels régionaux, politique contractuelle entre l'État, ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, et les régions, qui vise à protéger et à mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel en associant les différents acteurs publics, les associations ainsi que les partenaires socio-professionnels concernés.

VIII – Á qui s'adresser ?

Au niveau départemental : les services départementaux de l'architecture et du patrimoine au sein desquels sont affectés les architectes des bâtiments de France.

Au niveau régional : les directions régionales des affaires culturelles.

Au niveau national : au ministère de la culture et de la communication, direction de l'architecture et du patrimoine.

8, rue Vivienne 75002 Paris

Tél : 01 40 15 32 90

IX - Bibliographie

Décret N° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la commission régionale du patrimoine et des sites et à l'instruction de certaines autorisations de travaux ;

Circulaire du 4 mai 1999 relative aux conditions d'application du décret N° 99-78 du 5 février 1999.

Textes officiels

Loi N° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, articles 70 à 72.

Décret N° 84-304 du 25 avril 1984 modifié relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain ;

Circulaire N° 85-45 du 1^{er} juillet 1985 relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain ;

Loi N°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée relative à la protection et à la mise en valeur des paysages, article 6 ;

Loi N°97-179 du 28 février 1997 relative à l'instruction des autorisations de travaux dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits et dans les secteurs sauvegardés ;

Publications

Diane de BELLESCIZE, "De l'ancienne à la nouvelle législation sur la protection du patrimoine architectural et des sites : les zone de protection du patrimoine architectural et urbain (Z.P.P.A.U.)", dans *Revue de Droit public et de la science politique en France et à l'étranger*, mai - juin 1986, p. 771-813.

Jean-Claude BOUZELY, "Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain", dans *Revue administrative*, mai - juin 1986, p. 282 - 284.

Hyacinthe LENA, "La protection du patrimoine architectural et urbain", dans *Urbanisme*, mars 1987, p. 128 -134.

André-Hubert MESNARD, "Anciens et nouveaux lieux de concertation en matière d'abord des monuments historiques, de sites et de patrimoine", dans *Revue juridique de l'environnement*, n° 1 / 1989, p. 17- 31.

Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, actes du colloque coordonnés par Pierre-Laurent Frier, Angers, Presses de l'université d'Angers, 1990, 212 p., multigr.

Z.P.P.A.U.P: du projet à la règle, actes du colloque, Quimper, 1991; Paris, éd. du service technique de l'urbanisme, 1992, 164 p.

"Le paysage, patrimoine et enjeu de développement", actes du colloque, Assemblée nationale, 1992, dans n° spécial de *l'Environnement magazine*, 1992, p. 88 et suiv.

Pierre-Laurent FRIER, *Droit du patrimoine culturel*, Paris, éd. Presses universitaires de France, 1997, 526 p.

Protection du patrimoine historique et esthétique de la France. Textes législatifs et réglementaires. Paris, direction des Journaux officiels, 1997, 664 p.

Intervenir en quartiers anciens, Paris, éd. Le Moniteur, coll. Guides, 2000, 541 p.

X – Légendes des illustrations (version papier)

DIEPPE (Seine-Maritime)

L'étude architecturale et urbaine menée dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P. a servi de référence pour mener les opérations de réhabilitation du bâti situé sur le quai Henri-IV.

LA ROQUE-GAGEAC (Dordogne)

Située au cœur de la vallée de la Dordogne, la commune de La Roque-Gageac présente un patrimoine remarquable protégé par une Z.P.P.A.U.P.

GY (Haute-Saône)

Afin de préserver la silhouette de ce bourg dominant la plaine de Saône, les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. permettent de gérer le maintien des toitures, tant dans leurs formes que dans leurs matériaux.

PESSAC - QUARTIERS MODERNES FRUGÈS (Gironde)

Construites entre 1924 et 1927 par Le Corbusier et Pierre Jeanneret pour l'industriel Henry Frugès, les 53 maisons de cette cité ouvrière bâties selon quatre

types basés sur un module standard ont été modifiées au fil du temps par ses occupants. Compte tenu de l'intérêt de cet ensemble, témoin exemplaire des réflexions menées sur l'habitat durant l'Entre-deux-guerres, la création d'une Z.P.P.A.U.P. a permis d'établir un cadre de protection et de restauration progressive des dispositions d'origine en association étroite avec les habitants.

REVIN (Ardennes)

Représentative de la conception d'un certain habitat ouvrier dans la seconde moitié du XIXe siècle, La cité " Paris-Campagne " a été incluse dans la Z.P.P.A.U.P.

BAGES (Aude)

Lieu d'accostage, de pêche et d'exploitation du sel, l'étang de Bages voit son emprise varier au fil du temps. La Z.P.P.A.U.P. vise à préserver ces caractéristiques qui font l'identité du paysage.

LAGRASSE (Aude)

L'étude du patrimoine bâti passe par l'identification des différents éléments de l'architecture, telle l'évolution des types de portes au cours des siècles. Relevés

graphiques par Antoine Bruguerolle.

BEAULIEU-SUR-LOIRE (Loiret) : exemple de périmètre polynucléaire.

Cette commune se caractérise par un nombre important de villages et hameaux anciens, patrimoine très représentatif de la région que la Z.P.P.A.U.P. a pris en compte à travers ses différents secteurs.

SAINT-OUEN, marché aux Puces (Seine-Saint-Denis)

La création d'une Z.P.P.A.U.P. a été la solution retenue pour préserver les caractéristiques de ce lieu dévolu aux activités pucières depuis la fin du XIXe siècle, tels ces dispositifs spécifiques de joues en bois rabattables qui séparent les stands et la grande verrière continue de l'étage.

VILLEURBANNE, quartier des gratte-ciel (Rhône)

La réhabilitation de cet ensemble unique de logements sociaux édifié dans les années 1930, dont la silhouette originale formée par un jeu volumétrique à redents et ressauts offre à chaque logement une vue dégagée, s'est effectuée dans le cadre réglementaire de la Z.P.P.A.U.P.

avec l'aide financière de l'État (crédits PALULOS) pour la prise en charge des surcoûts qualitatifs.

MENDE (Lozère)

La délimitation de la Z.P.P.A.U.P. prend en compte le paysage urbain ainsi que les versants du causse sur lequel se dessine la silhouette de la ville.

ARREAU (Hautes-Pyrénées)

Situé au carrefour de quatre vallées, ce bourg présente une architecture aux volumes amples et aux grands toits pentus d'ardoise qui s'inscrivent parfaitement dans la structure de ce paysage de montagnes.

LE HAVRE (Seine-Maritime)

Vue depuis la tour de l'hôtel de ville.

RIVES DU LOIRET

La Z.P.P.A.U.P. intercommunale des rives du Loiret permet de préserver le caractère de villégiature de cette

“ Venise du Loiret ” bordée par un habitat sur pilotis original comprenant des garages à bateaux dissimulés dans la verdure.

BEAULIEU (Loiret)

La création d'une Z.P.P.A.U.P. a permis de prendre en compte le château de Courcelles, situé à l'écart du bourg, et l'ensemble de ses dépendances dont seul le pigeonnier est protégé au titre des monuments historiques.

PRATS-DE-MOLLO (Pyrénées-Orientales)

Outre le village enchâssé dans ses remparts, la Z.P.P.A.U.P. prend en compte les pentes du pic de Granarols ainsi que le Fort de la Redoute.

COLLIOURE (Pyrénées-Orientales)

Vue panoramique sur l'anse et les deux noyaux urbains anciens situés de part et d'autre du château royal.

CLISSON (Loire-Atlantique)

Ville stratégique au carrefour de trois provinces, Clisson est également au point de rencontre de deux paysages, le bocage et le vignoble, dont la Sèvre

forme le trait d'union.

THOMERY (Seine-et-Marne)

À la fois lieu de villégiature et de culture de la vigne en treille, Thomery s'est doté d'une Z.P.P.A.U.P. afin de préserver et de gérer au mieux la structure très particulière de son parcellaire lanieré.

LA GUERCHE-DE-BRETAGNE (Ille-et-Vilaine) : exemple de réduction du périmètre des 500 mètres.

Le périmètre retenu pour la Z.P.P.A.U.P. prend en compte la structure de ville préservée avec son réseau de rues et ruelles médiévales ainsi que l'approche visuelle depuis les faubourgs du cœur de l'agglomération dominée par la basilique classée monument historique. Les secteurs d'urbanisation récente, compris dans le périmètre des 500 mètres de la basilique, ont été exclus de la Z.P.P.A.U.P.

CHÂTEAU DE CANDIAC (Gard) : exemple d'abords adaptés.

L'objectif de la mise en place de cette zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est de se substituer aux abords du château de Candiac inscrit sur l'inventaire supplémentaire des

monuments historiques afin de mieux prendre en compte la qualité du site et ses perspectives d'approche.

SAINTES (Charente-Maritime) : Z.P.P.A.U.P. en complément d'un secteur sauvegardé.

Le centre ancien très riche et dense en patrimoine architectural est géré par un plan de sauvegarde et de mise en valeur complété, pour les quartiers d'urbanisation plus récente, les faubourgs et le paysage environnant, par une Z.P.P.A.U.P. polynucléaire.

DAX(Landes)

Le récent établissement thermal construit par Jean Nouvel sur les rives de l'Adour à côté de l'hôtel Splendid s'inscrit dans la continuité de la ville thermale gérée par une Z.P.P.A.U.P. .

PLOURIN-LES-MORLAIX (Finistère)

Au cœur de ce bourg rural et aux abords immédiats de l'église protégée au titre des monuments historiques, la transformation d'une ferme en médiathèque et la construction d'un nouvel hôtel de

ville ont été réalisées dans le cadre de la mise en place de la Z.P.P.A.U.P. Architecte : Philippe Madec, 1994.

LOUPIAN (Hérault) : " mariage " réussi entre archéologie et architecture contemporaine.

Le récent musée archéologique construit pour abriter et mettre en valeur les vestiges classés au titre des monuments historiques d'une villa gallo-romaine du IV^e siècle, notamment les mosaïques polychromes richement décorées, s'intègre avec sobriété dans le paysage de ce bourg viticole géré par une Z.P.P.A.U.P. Architectes : Stéphane Barbotin-Larrieu et Catherine Frenak, 2000.

SAINT-MARTIN-DE-RÉ (Charente-Maritime)

Vue aérienne.

LYON, quartier de la Croix-Rousse (Rhône)

La forte identité urbaine et architecturale des pentes de la Croix-Rousse prise en compte par la Z.P.P.A.U.P. n'a pas empêché l'expression d'une architecture contemporaine pour la restructuration d'un immeuble orienté au nord dont la façade respecte

la trame et les niveaux des édifices voisins.
Architectes : agence Tekhné, Christian Charignon,
Hélène Duhoo, 1996.

HYÈRES (Var)

La création de la Z.P.P.A.U.P. a suscité la mise en place d'un dispositif opérationnel d'aides techniques et financières pour contribuer à la modernisation et à la dynamisation des activités commerciales du centre ville.

Textes et recherches photos

Marie-Agnès Férault, chargée de mission pour les Z.P.P.A.U.P. département, Bureau des abords des Monuments historiques et des ZPPAUP, sous-direction des espaces protégés et de la qualité architecturale, Direction de l'Architecture et du Patrimoine.

Coordination

Marie-Agnès Férault, Anne Laborde, mission de la communication, Direction de l'Architecture et du Patrimoine, avec l'aide de l'association nationale des architectes des bâtiments de France

Graphisme

Studio Mutterer & associés

Mise en page

Hervé Potelle
Imprimerie du Ministère de la Culture
et de la Communication
Décembre 2002



**Direction
de l'architecture
et du patrimoine**



**Direction
de la nature
et des paysages**